JUZGADO PRIMERO CIVIL DE CIRCUITO DE ORALIDAD DE CALI

REPUBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO

PROCESO: RESTITUTICION DE TENENCIA
DEMANDANTE: BANCO DAVIVIENDA S.A.
DEMANDADO: NELSON BUITRAGO GRAJALES
RADICACION: 760013103001-2023-00046-00

Sentencia de Primera Instancia Nº 5

JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE CALI
Santiago de Cali, veintiuno (21) de febrero de dos mil veinticuatro (2024)

I. Objeto de la providencia.

Decidir de fondo el proceso verbal declarativo de terminación de contrato de arrendamiento y de restitución de bien inmueble arrendado bajo la modalidad de leasing habitacional o arrendamiento financiero, formulado por BANCO DAVIVIENDA S.A. contra NELSON BUITRAGO GRAJALES.

II. Antecedentes.

BANCO DAVIVIENDA S.A., entregó al señor NELSON BUITRAGO GRAJALES, en arrendamiento financiero el inmueble distinguido con la nomenclatura urbana LOTE 17 MANZANA 35 CARRERA 17 No. 21-38 BARRIO LA PRADERA de JAMUNDI (V); identificado con matrícula inmobiliaria No. 370- 320325, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali.

El contrato de arrendamiento financiero o leasing habitacional No. 06001013400125893 suscrito el día 6 de septiembre de 2016, con término de duración de (180) meses, obligándose a pagar un canon mensual por la cantidad de ($1.115.000) a partir del 6 de octubre de 2016, pago que debía efectuar por cada mes vencido. Además, el acuerdo contempla la opción de compra mediante el cual el arrendatario podrá adquirir el inmueble con el pago de todos los cánones adeudados y demás obligaciones pactadas en el leasing.

Según la demanda, la parte arrendataria incumplió su compromiso contractual al dejar de pagar la renta en la forma y monto estipulado en el contrato, desde el día 6 de abril de 2022.

La pretensión se contrae a que se declare la terminación del contrato de leasing habitacional al que se hace referencia y se ordene a los demandados la restitución del inmueble.

III.- Actuación procesal.

El Juzgado admitió la demanda tras verificar que reunía todos los requisitos legales, mediante providencia de fecha 18 de abril de 2023 y ordenó la notificación de la parte demandada, diligencia que se cumplió conforme a las ritualidades establecidas en el artículo 8 de la Ley 2213 de 2022, tal y como consta a archivos (010) del expediente digital, sin que dentro del término legal propusieran excepciones, al igual que tampoco efectuaran el pago correspondiente a los cánones de arrendamiento dejados de cancelar.

Surtido el trámite procesal y no observándose causal de nulidad que pueda invalidar lo actuado, corresponde entrar a decidir de fondo el litigio.

IV.- Consideraciones.

1.- Presupuestos procesales.

Los presupuestos procesales indispensables para la valida conformación de la relación jurídica procesal se encuentran reunidos a cabalidad por la existencia de Juez competente, capacidad legal y procesal de las partes y demanda en forma, en los términos del art. 82 y siguientes del CGP.

El presupuesto material de la pretensión referente a la legitimación en la causa no merece reparo pues al proceso concurren los extremos del contrato de arrendamiento cuya terminación se depreca, el cual además es aportado con la demanda, y sin que fuera además tachado de falso o desconocido por el demandado.

2.- El arrendamiento financiero, alquiler con derecho de compra, leasing financiero, arrendamiento por renting o leasing operativo es un contrato mediante el cual, el arrendador traspasa el derecho a usar un bien a un arrendatario, a cambio del pago de rentas de arrendamiento durante un plazo determinado, al término del cual el arrendatario tiene la opción de comprar el bien arrendado pagando un precio determinado, devolverlo o renovar el contrato, siendo por tanto un negocio bilateral, sinalagmático, conmutativo, oneroso, personal, que surge del acuerdo de voluntades, sin que se exija para su perfeccionamiento, del cumplimiento de requisitos especiales, diferentes a sus elementos esenciales como son: la determinación de las partes, la precisión del objeto del contrato y el precio acordado por el uso de la cosa contratada y en virtud del cual surgen para las partes la obligación de cumplir con sus compromisos contractuales, encontrándose como obligación principal del arrendador el entregar la cosa y del arrendatario, el pagar el precio del

arrendamiento y demás servicios y expensas, en la forma y términos acordados en el contrato.

Ahora bien, la mora o falta de pago, definida como el retraso en el cumplimiento de la prestación por parte del deudor, contrario a derecho, por causa imputable a aquel, es un hecho negativo que tiene la calidad de indefinido y por tanto, basta que la parte demandante la invoque para que se le dé el trámite de rigor, sin necesidad de ser probado (art. 167 CGP), correspondiendo al demandado desvirtuarla, acreditando el hecho positivo contrario, es decir, el pago efectivo de los cánones reputados como insolutos, pues en caso contrario, queda objetivamente establecida la causal que moviliza la acción del demandante.

3.- En el presente asunto, se aportó con la demanda la prueba idónea de la existencia del contrato de arrendamiento del inmueble ubicado en el LOTE 17 MANZANA 35 CARRERA 17 No. 21-38 BARRIO LA PRADERA, JAMUNDI-Valle del Cauca; identificado con matrícula inmobiliaria No. 370- 320325, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, cuya terminación se pretende, el cual reúne los elementos de existencia y validez exigidos por la ley.

La parte demandada fue notificada en debida forma del auto admisorio de la demanda y dentro del término legal no se opuso a las pretensiones, ni formuló excepciones o argumentos tendientes a desvirtuar el incumplimiento que se le imputa sobre el contrato en mientes, correspondiendo entonces dar aplicación a lo establecido en el artículo 384 núm. 3º del C.G.P., y proferir sentencia por escrito accediendo a las pretensiones formuladas en la demanda por ser además procedentes en los términos de la disposición adjetiva en cita.

Por lo expuesto, el Juzgado Primero Civil del Circuito de Cali, Administrando Justicia en Nombre de la República y por Autoridad de la Ley,

RESUELVE:

1.- Declarar terminado el contrato de Leasing Habitacional No. 06001013400125893 suscrito, entre el BANCO DAVIVIENDA S.A., en su calidad de arrendadora y el señor NELSON BUITRAGO GRAJALES como arrendatario, del inmueble ubicado en el LOTE 17 MANZANA 35 CARRERA 17 No. 21-38 BARRIO LA PRADERA de Jamundi-Valle del Cauca; identificado con matrícula inmobiliaria No. 370- 320325, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, por mora del arrendatario en el pago del canon de arrendamiento.

2.-Ordena al demandado NELSON BUITRAGO GRAJALES, que dentro de los cinco (5) días siguientes a la ejecutoria de esta sentencia, procedan a restituir el referido bien inmueble al demandante BANCO DAVIVIENDA S.A.

3.- Si el demandado no cumpliere de manera oportuna con la orden de restitución, se procederá a la entrega de los bienes por comisionado, para lo cual se librará el Despacho Comisorio a que hubiere lugar.

4.- Condenar en costas procesales a la parte demandada y a favor de la parte demandante. Liquídense por secretaría incluyendo como agencias en derecho la suma de $ 3.200.000.oo.

NOTIFIQUESE y CÚMPLASE

ANDRES JOSE SOSSA RESTREPO
JUEZ

6

Juzgado 1 Civil del Circuito
Secretaria

Cali, **22 DE FEBRERO 2024**

Notificado por anotación en el estado No**. 028**
De esta misma fecha

Guillermo Valdez Fernández
Secretario